Gemeenteraad

Onderwerp
Gebiedsontwikkeling stationsgebied – locatie Kop op de Brinkstraat

Wij willen
Een leefbaar en toekomstbestendig stadscentrum in Hoogeveen.

Wij besluiten
1. Op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende perceellijst (bijlage 1) en de grondtekening (bijlage 2).
2. Vast te stellen dat de voorkeursrechtbeschikking bekend worden gemaakt door toezending van een brief aan de eigenaar (bijlage 3), vervolgens worden ingeschreven in het openbare registers van het Kadaster daarna te publiceren in het Gemeenteblad. (bijlage 8)
3. Tegen het voorgenomen besluit/voorkeursrechtbeschikking wel/geen zienswijzen zijn ingediend.

Want
1. *De raad dient het voorkeursrecht vast te stellen*
   Op 15-09-2026 heeft het college besloten tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht (artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet) op de onroerende zaken gelegen aan van Limburg Stirumstraat en Brinkstraat te Hoogeveen. Dit voorlopig voorkeursrecht heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Voor voortzetting van dit voorkeursrecht dient de raad een zelfstandig besluit te nemen voor het vestigen van een voorkeursrecht.

Maar
1. Planologische grondslag
In de voorkeursrecht beschikking is opgenomen dat behoefte is aan modernisering/herontwikkeling van het gebied. Daarnaast zal de gemeente een planologische procedure(s) moeten voorbereiden. Binnen drie jaar na het raadsbesluit tot het vestigen van het voorkeursrecht, moet er een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan worden vastgesteld waarin deze functiewijziging wordt opgenomen. Als er geen nieuw planologisch besluit wordt vastgesteld dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht.

2. *Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de posities verwerven kunnen worden*
Grondeigenaren en zakelijk gerechtigden worden niet verplicht hun onroerende zaken te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moeten zij de onroerende zaken eerst aan de gemeente aanbieden. Grondeigenaren en zakelijk gerechtigden kunnen er voor kiezen zelf hun onroerende zaken te ontwikkelen. De vestiging van een voorkeursrecht geeft dus geen zekerheid over verwerving en realisatie.

Achtergrond
De locatie ‘Kop op de Brink’ is gelegen nabij het station en het centrum van Hoogeveen. In de huidige situatie zijn op deze locatie een winkelpand, autogarage en een onbemand pompstation gevestigd.

Vanaf het station is de route naar het centrum niet sensitief aanwezig. Deze locatie vormt een zicht barrière in deze route. We willen een kwaliteitsimpuls geven aan de route vanuit het station naar het centrum. Daarnaast is dit een belangrijk verkeersknooppunt. Door de ongelijke kruising ontstaan gevaarlijke situaties richting de scholenlocaties. Fietsers en wandelaars nemen niet de voorgeschreven routes, maar rijden vaak in tegengestelde richting. Ook betreft dit één van de laagste punten van Hoogeveen, waardoor we een waterprobleem op te lossen hebben. De locatie van de huidige brandweerkazerne komt vrij. Samen met deze locatie ontstaat ruimte voor een gebiedsontwikkeling: De kop op de Brink. In deze ontwikkeling kunnen we een heel aantal knelpunten oplossen.

In de gebiedsvisie Griendtsveenweg-Noord en stationsomgeving Hoogeveen is deze locatie opgenomen als belangrijke ontwikkeling voor Hoogeveen. (bijlage 5)

Proces vestigen voorkeursrecht
Het college heeft de bevoegdheid om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen met de geldingsduur van maximaal drie maanden. Om dit voorkeursrecht in stand te houden, moet de gemeenteraad binnen die termijn een besluit over de voorkeursrechtbeschikking nemen. Deze heeft een geldingsduur van drie jaar. Het vestigen van een voorkeursrecht is voor bezwaar en beroep vatbaar.

De geldingsduur van het voorkeursrecht kan verlengd worden door binnen drie jaar na de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad een omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of een omgevingsplan vast te stellen. In het omgevingsplan kan de nieuwe functie mogelijk worden gemaakt.

Door het vaststellen van een omgevingsvisie wordt de geldingsduur van de voorkeursbeschikking verlengd met drie jaar. Als binnen die termijn voor dit gebied een omgevingsprogramma wordt vastgesteld, wordt deze termijn met drie jaar verlengd. Als vervolgens binnen die termijn een omgevingsplan wordt vastgesteld, wordt deze termijn met 5 jaar verlengd. Die termijn kan eenmalig met 5 jaar worden verlengd. Als deze besluiten achtereenvolgens worden genomen heeft de voorkeursrechtbeschikking een maximale geldingsduur van 16 jaar en drie maanden.

De eigenaar van de onroerende zaken heeft zich in het begin van 2025 gemeld bij de gemeente. Er is getracht om de onroerende zaken minnelijk te verwerven, dit is helaas niet gelukt. Met het voorkeursrecht willen we regie krijgen en houden op de ontwikkeling van dit gebied. Ook willen wij hiermee grondspeculatie en het opdrijven van grondprijzen voorkomen.

De financiële gevolgen zijn
Het vestigen van het voorkeursrecht heeft geen directe financiële gevolgen. De uiteindelijke investering hangt af van het aantal te koop aangeboden objecten en hun verwervingswaarde.
Bij een verkoopaanbieding dient het college binnen de wettelijke termijn te beslissen over de aankoop. De financiële risico’s blijven beperkt, omdat de rijkssubsidie ‘MIRT’ de kosten dekt.

Alternatieven
Gekozen kan worden, om geen voorkeursrecht te vestigen. De gemeente kan dan de objecten verwerven, maar dan is de eigenaar vrij het op de markt aan te bieden. De gemeente heeft dan geen regie over de beoogde herontwikkeling op deze locatie, waardoor de haalbaarheid en de realisatie hiervan onder druk kan komen te staan.

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. Bij kennisgeving vooraf zou immers nog sprake kunnen zijn van speculatie.
Bij het zetten van de volgende stappen in het proces zal wel participatie plaatsvinden.

Tegens het besluit (voorkeursrechtbeschikking) van het college alsmede het toekomstige mogelijk besluit (voorkeursrechtbeschikking) van de gemeenteraad staat bezwaar open. De eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen binnen een periode van 4 weken, na bekendmaking en ingaan van de beschikking bezwaar indienen tegen het besluit (voorkeursrechtbeschikking) van het college. Indien en voor zover de gemeenteraad een opvolgend besluit (voorkeursrechtbeschikking van de raad) neemt dan behoeft een rechthebbende niet nogmaals bezwaar in te dienen omdat een bezwaar tegen het besluit (voorkeursrechtbeschikking) van het college mede wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit (voorkeursrechtbeschikking) van de gemeenteraad.

Communicatie
De bekendmaking gericht tot alle eigenaren van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd heeft plaats gevonden. De beschikking is ook aan alle eigenaren aangetekend verzonden en daarnaast ontvingen alle eigenaren een flyer: "Het vestigen van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet" (bijlage 7).
Verder wordt dit besluit gepubliceerd op de besluitenlijst en ontvangen alle eigenaren en/of gebruikers van de onroerende zaken een beschikking dat de gemeenteraad een voorkeursrecht op het onroerend goed heeft gevestigd.

Bijlagen
- Bijlage 1: Perceellijst aangewezen onroerende zaken
- Bijlage 2: Grondtekening
- Bijlage 3: Voorkeursrechtbeschikking
- Bijlage 4: Brief aan eigenaar en zakelijk gerechtigden
- Bijlage 5: Gebiedsvisie Griendtsveenweg-Noord en stationsomgeving
- Bijlage 6: Advies Metafoor Vastgoed
- Bijlage 7: Flyer "Het vestigen van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet"
- Bijlage 8: Kennisgeving van de terinzagelegging voorkeursrechtbeschikking (publicatie)

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,

Mike Hacking
gemeentesecretaris

Martijn Breukelman
burgemeester